

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年10月22日

富山地方裁判所高岡支部執行係

裁判所書記官 千代正人

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8年11月11日 午前 8時30分から 令和 8年11月18日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年11月25日 午前10時00分 場 所 富山地方裁判所高岡支部開札場
売却決定 期日	日 時 令和 8年12月 8日 午前10時30分 場 所 富山地方裁判所高岡支部執行係
特別売却 実施期間	令和 8年11月26日 午前 9時00分から 令和 8年11月26日 午後 4時00分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、株式会社商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限(民事執行規則33条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8年10月22日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
20	3,180,000 2,544,000		636,000	75,772	0

物 件 目 録

20	所	在	高岡市大坪町二丁目
	地	番	56番
	地	目	宅地
	地	積	336.79平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8年 5月26日

富山地方裁判所高岡支部執行係

裁判所書記官 千 代 正 人

1 不動産の表示

【物件番号20】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号20】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号20】

駐車場として使用されている。使用者の占有権限は買受人に対抗できない。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号20】

- ・本件土地は、売却対象外の土地（地番55番）への通行のため無償で利用されている。
- ・本件土地上に現存しない建物（家屋番号56番）の登記が存在する。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。

- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

物 件 目 録

20	所	在	高岡市大坪町二丁目
	地	番	56番
	地	目	宅地
	地	積	336.79平方メートル

令和 7年(ケ)第 15号
(物件番号 20)
令和 7年 7月25日受理
令和 7年 8月14日引継
令和 7年12月 9 日提出

現況調査報告書

富山地方裁判所高岡支部

執行官 福 野 直 樹 ㊞

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

20	所 在	高岡市大坪町二丁目
	地 番	56番
	地 目	宅地
	地 積	336.79平方メートル
		共有者 A 持分5億9079万1429分の4億1983万2136
		共有者 B 持分5億9079万1429分の 8028万7024
		共有者 C 持分5億9079万1429分の 9067万2269

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	高岡市大坪町二丁目5番3号 付近
土地	物件20
現況地目	☒ 宅地(物件20) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 農地(物件) ☐ 雑種地(物件) ☐ 山林 (物件) ☐
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地位置概略図のとおり ☐
占有者及び占有状況	☐ 土地共有者 ☒ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☒ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり
その他の事項	☒ 1. 北側において公道に接面している。 2. 南東側隣地は水路である。 3. 現存しない建物(家屋番号56番)の登記が残っている。 4. 北西角付近に株式会社高岡鑄芸社と有限会社ロジェの看板が設置されている。両社は関連会社であるようである。 5. 南東側は雑草の範囲を広げつつある(写真②参照)。 6. 南側隣家の住人が、南側隣地(地番55番)にある(未舗装)駐車場への出入りのため無償で通行している。
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日
建物 (目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(占有關係用〈单独〉)

占有者及び占有権原 (物件20 関係)		
占有範囲		☒ 全部 ☐
占有者		☐ 債務者 ☒ 株式会社YUSIN
占有状況		☐ 敷地 ☒ 駐車場 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐
■関係人 (■F(相手方A代理人) ■占有者担当者) の陳述(回答) / ■提示文書 (自動車定期駐車契約書, 回答書) の要旨		
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐
占有開始時期		平成29年 5月頃
最初の契約等	契約日	平成29年 4月 4日
	期間	平成29年 5月 1日から ☒ 平成31年 4月30日まで2年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種別		☒ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	令和 7年 5月 1日から ☒ 令和 8年 4月30日まで1年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	☐ 所有者 ☒ その他の者 (有限会社ロジェ)
	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()
賃料・支払時期等		毎月 金20,000円 (毎月25日限り翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)
敷金・保証金		☒ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐
その他		
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見のとおり」

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関 係 人 の 陳 述	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■D (申立人ら代理人)	1. 当職は、本件申立人B氏及び同C氏の代理人弁護士です。 2. 物件20の土地(以下、「本件土地」という。)は両氏及び本件相手方A氏の共有です。三氏は親族関係にあります。 3. 本件は、債務の返済目的ではなく、共有物分割による不動産の換価を公平な裁判所主導で行う手続(形式競売)です。 4. A氏の財産管理を行っているのは、A氏の夫であるE氏が代表取締役役に就任している有限会社ロジェ(以下、「ロジェ」という。)です。A氏は同社の取締役です。 5. 本件土地に関して、申立人らは共有名義人となっているだけで、関与は全くありません。 (書面による回答の要旨)
■F (相手方代理人)	1. 当職は、本件相手方A氏の代理人弁護士です。 2. 執行官から照会を受けましたので、書面にて回答します。 3. 添付した土地賃貸借契約書のとおり、A氏からロジェが本件土地を賃借し、駐車場として整備して維持管理を行う契約です。契約終期は2034年9月8日です。 4. 年間賃借料は、固定資産税額とし、毎年12月末までにA氏の負担となる維持管理費用を差し引いた残額をロジェはA氏に支払い、A氏はA氏の借入金額の返済の一部に充てるという約定です。 5. ロジェは賃貸借物件の保全維持管理に務めるものとし、使用する場合は善良なる方法によることになっています。 6. 本件土地について、A氏からロジェが賃借し、全部を株式会社Y U S I Nに駐車場(年間24万円)で賃貸しています。 7. 2025年9月末日現在、ロジェがA氏に支払っている年間賃借料は75,772円です。 8. 本件土地はロジェがA氏の依頼で建物を取り壊し、整地しています。土地の境界は確定しておらず、土地の実測面積と公簿上の面積に異動があると予想されます。 9. 取り壊し、整地費用等の精算をA氏だけではなく、申立人らとの間でも行う必要があるとロジェは考えているとのこと。
■占有者担当者	1. 弊社代表者は不在ですので、事務担当の私がお答えします。 2. 本件土地は、弊社の従業員の通勤用自家用車を駐車しています。 3. 駐車料金は毎月支払っています。敷金等は支払っていません。 4. 弊社の他に駐車場として使用している会社や個人はいません。 5. 契約は4台ということですが、実際、駐車台数が増加気味の状況です。 6. 雪かき等、日頃の管理は弊社が自ら行っています。
■南側隣家住人	1. 建物の真裏が駐車場なので、本件土地を無償で通らせてもらっています。 2. うちも借地で、敷地(地番55番)も本件土地と同じ共有者名義です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調 査 の 方 法 等
令和7年9月5日 (金) 12:48 - 12:53	物件所在地	物件確認, 占有確認, 土地調査, 工作物等確認, 写真撮影
令和7年9月17日 (水)	執行官室(FAX)	相手方代理人に照会書送信 →回答書10月1日受領
令和7年9月19日 (金)	法務局(高岡支局)	公図等閲覧
令和7年9月25日 (木)	法務局(高岡支局)	本件土地登記事項証明書受領
令和7年10月10日 (金) 10:48 - 10:58	物件所在地	物件確認, 占有確認, 土地調査, 簡易計測, 工作物確認
令和7年10月30日 (木)	執行官室	申立人ら代理人と面談
令和7年11月5日 (水) 14:20 - 14:23	占有者事業所	担当者から口頭聴取

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

A 4に縮小

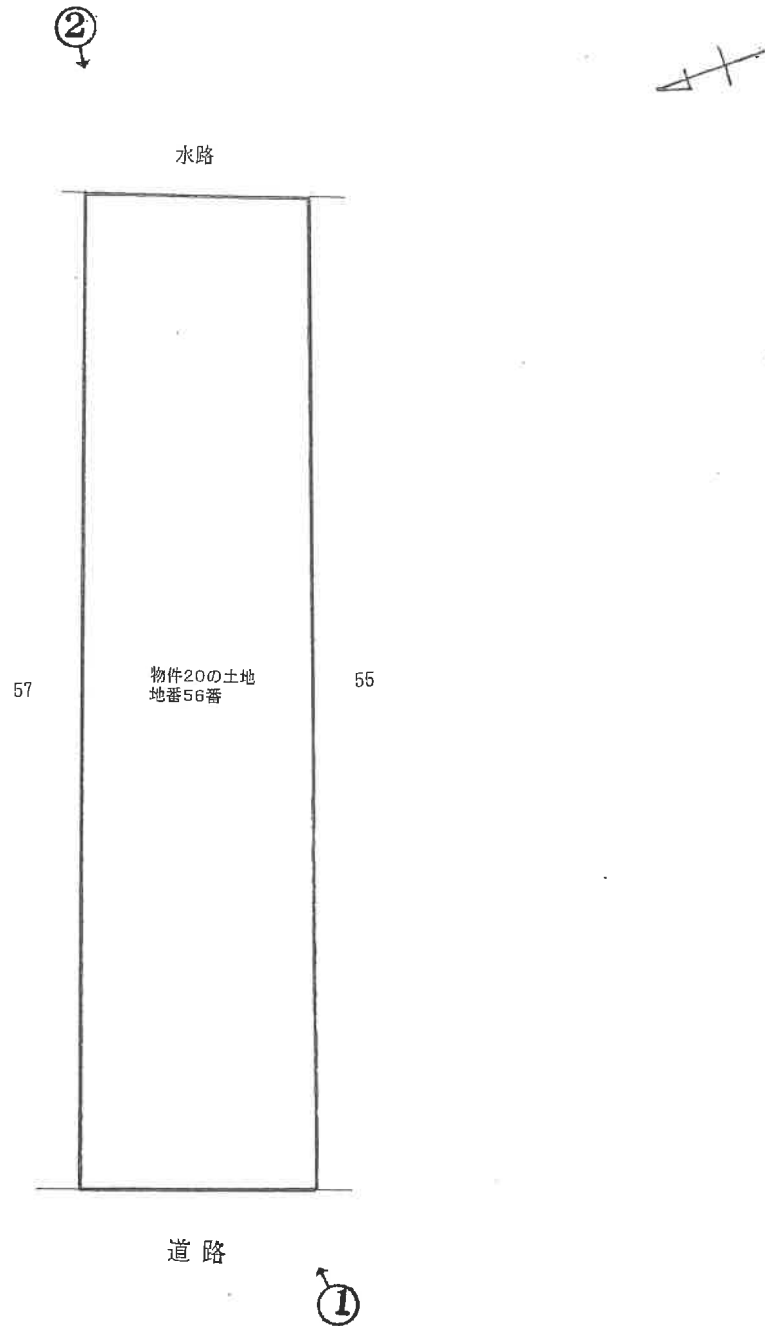


地番区域見出	A	大坪町 3丁目
	B	明野町
	C	大坪町 1丁目
	D	大坪町 1丁目

請 求 部 分	所 在	高岡市大坪町二丁目				地 番	56番			
出 力 縮 尺	縮尺不明	精 度 区 分		座 標 系 又 号 番 号 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原 図)			補 事 記 項		

(6 枚目)

土地位置概略図



(注)この図面は現地における認識及び資料に基づいて作成した概略図であり、必ずしも正確なものではありません。

写真撮影の位置・方向
及びその番号を示す

写真①



写真②



副本

令和7年（ケ）第15号

（物件番号：20）

令和7年10月24日 現地調査

令和7年12月23日 評価

富山地方裁判所高岡支部 御中

評 価 書

〈土地用〉

評価人 不動産鑑定士

服 部 浩 之

第1. 評価額

評価額
金4,540,000円

第2. 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降に発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第 3 . 目的物件

番号	所在等	登記	現況
20	所 在 地 番 地 目 地 積	高岡市大坪町2丁目 56番 宅地 336.79m ²	同左
番号	特 記 事 項		

第4. 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件20）

位置・交通	JR城端線「高岡」駅の北方・道路距離約2.1km	
付近の状況	戸建住宅のほか店舗、事務所、駐車場等も見られる地域	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分	市街化区域
	用途地域	第1種住居地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	特になし
画地条件	面積	336.79㎡
	形状	北西側間口約9m、奥行約37mの長方形地 なお、敷地形状について、現況と公図を基に概ねの形状は把握できたが、正確な図面等がなく明確な境界の確認はできなかった。
	地勢	平坦地
接面道路の状況	○北西側幅員約7.7～7.8m舗装市道（建築基準法第42条第1項1号道路）に等高に接面	
土地の利用状況等	○現況は貸駐車場として利用され、アスファルト舗装と車止めブロックが敷設されている（駐車場の賃貸借契約の内容等については現況調査報告書参照のこと）。 ○隣接地は薬局、自転車販売店等がある。	
供給処理施設	上水道： 引込可（接面道路に本管が埋設されている）	
	下水道： あり（公共ますはあるが未接続）	
	ガス配管： 引込可（接面道路にガス管が埋設されている）	
	(注)「あり」「なし」「引込可」「不明（特記事項のとおり）」は、原則として敷地内までの引込みの有無を基準とする。	
土壌汚染等	○土壌汚染の可能性について調査したところ、地図等により周辺には土壌汚染が懸念される施設はないと推測される。 ○周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。	
特記事項	○敷地北西端に看板がある。 ○南側隣地の住人が南側隣地（地番：大坪町2丁目55番）内の駐車場への出入りのため無償で通行しているとのことである（現況調査報告書参照のこと）。 ○本件土地に現存しない建物登記がある（現況調査報告書参照のこと）。	

第5. 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

・物件20（土地）

目的物件の更地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	更地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
20	27,700	0.90	336.79	—	8,400,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 高岡-1

地価公示価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
25,700円/㎡	× 98.5 / 100	× 100 / 104	× 100 / 88	= 27,700円/㎡

時点修正： 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

標準化補正： 方位+4

地域格差：	街路条件	-2	交通接近条件	0	環境条件	-10
	行政的條件	0	その他の条件	0		
地域格差計	88 (相乗積)					

イ 個別格差：	街路条件	0	交通接近条件	0	環境条件	0
	行政的條件	0	画地条件	-10		
個別格差計	90 (相乗積)					

(画地条件内訳：相乗積)

方位±0、間口・奥行きの関係-10

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建付減価： 本件は更地であり、補正は不要と判断した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

物件 番号	更地価格 (円) (1オ) ア	占有 減価 修正 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ
20	8,400,000		0.9	0.6	4,540,000

イ 占有減価修正 : 特にない。

ウ 市場性修正 : 現在の不動産市場において、目的不動産の種別、類型等によって生じる流通、換金性に係る修正であり、本件では明確な境界が確認できないこと等を考慮した。

エ 競売市場修正 : 第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6. 参考価格資料

地価公示価格（ 高岡-1 ）
所 在 ： 高岡市大町217番2「大町5-6」
価 格 ： 25,700円／m²
位 置 ： JR城端線「高岡」の北方・道路距離約1.4km
価 格 時 点 ： 令和7年1月1日
地 積 ： 228m²
供給処理施設 ： 水道、ガス、下水
接 面 道 路 ： 南側5.2m市道
用 途 地 域 等 ： 市街化区域、第1種住居地域（60,200）、準防火地域
地 域 の 概 要 ： 中小規模住宅が建ち並び空地も見られる住宅地域

第7. 附属資料

位置図（刊広社 電子地図標）
付近案内図（刊広社 電子地図標）
公図写
土地位置関係図
現況写真